

Vapaana olevien peltolohkojen pellonvuokraoikeuksien asettaminen huutokauppaan Huutokaupat.comiin

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 13
19/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupungilla on omistuksessaan noin 120 hehtaaria maa-aluetta, joka Ruokaviraston peltolohkokisterin mukaan lasketaan kuuluvaksi peltomaaksi. Näitä alueita kaupunki on vuokrannut viljelijöille maatalousmaan vuokrasopimuksilla perinteisesti 3-5 vuoden pituisilla vuokralausilla. Pellonvuokrasopimuksia on yleensä jatkettu saman vuokralaisen kanssa, mikäli vuokralaisella on ollut kiinnostusta jatkoon. Jatkosopimuksen vuosivuokrassa on pyritty huomioimaan elinkustannusindeksin muutos.

Naantalin kaupunki on viimeksi järjestänyt peltolohkojen vuokraoikeuksista tarjouskilpailun vuonna 2019, kun sopimuksen irtisanomisen vuoksi oli vapautunut peltoalueita noin 30 hehtaaria.

Vuoden 2024 alussa Naantalin kaupungilla on vapaana peltoalueita eri sopimusten päättymisen vuoksi noin 33,8 hehtaaria. Osa tästä alueesta täytyy varata Vaarjoen mahdolliselle kosteikolle, joten vuokrattavissa olevia peltoalueita on yhteensä hieman vajaa 30 hehtaaria. Peltoalueet sijoittuvat Luonnonmaan pohjoisosaan sekä Soinisiin ja Itä-Immasiin.

Peltoalueille olisi tärkeää löytää vuokralainen, sillä peltoalueiden tukikelpoisuus CAP27-tukijärjestelmässä vaarantuu, mikäli ne jäävät pitkäksi aikaa ilman käyttöä. Toisaalta on huomioitava, että kunnan peltoalueiden vuokraus tulisi tapahtua käyvän arvon mukaisella vuosivuokralla. Käyvän arvon mukainen vuosivuokra voidaan hakea asettamalla vuokraoikeus avoimeen huutokauppaan. Eri kunnat, esimerkiksi Rauman kaupunki loka-marraskuussa 2023, ovat käyttäneet Huutokaupat.com-palvelua luovuttaessaan pellonvuokraoikeuksia. Palvelu on katsottu riittävän tunnetuksi ja avoimeksi käyvän arvon määrittämisessä.

Naantalin kaupungin tähän asti käyttämä vuokrauden pituus 3-5 vuotta on koettu vuokralaisten keskuudessa liian lyhyeksi. Lyhyt vuokraus ei ole kannustanut vuokralaisia tekemään vuokramaahan kohdistuvia investointeja, koska investointien hyödyntäminen vie useita vuosia, eikä vuokralaisilla ole ollut riittävää varmuutta hyödyntämismahdollisuuksista tulevina vuosina lyhyen vuokrauden vuoksi. Esimerkiksi Turun kaupungin alun perin Ravinneneutraalit kunnat (RANKU)-hankkeeseen laatima maan kasvukuntosopimus, joka on tarkoitettu liitteeksi pellonvuokrasopimukseen, suosittaa mahdollisimman pitkää vuokra-aikaa, jotta vuokralainen hyötyy mahdollisimman paljon tekemistään sijoituksistaan maan kasvukunnon parantamiseksi ja ylläpitämiseksi.

Lyhyellä vuokra-ajalla on pyritty siihen, että kaupunki saa tarvittaessa peltoalueen tarvittaessa nopeasti muuhun käyttöön, mikäli tarvetta ilmenee. Käytännössä tämä varautuminen on osoittautunut turhaksi, sillä sopimukseen on tähänkin asti kirjattu kaupungin oikeus palauttaa vuokra-

alue joko kokonaan tai osin hallintaansa yksipuolisella ilmoituksella tarpeen mukaan myös kesken vuokrakauden.

Edellä olevan perusteella ehdotetaan, että nyt huutokauppaan asetettavissa pellonvuokrasopimuksissa vuokra-ajaksi vahvistetaan 10 vuotta. Koska vuokra-aika kasvaa 10 vuoteen, tulee tarjosten hyväksymisestä päättää hallintosäännön mukaisesti Teknisessä Lautakunnassa. Vuokrasopimuksissa pysytetään ehto, että kaupungilla on oikeus palauttaa vuokra-alue joko kokonaan tai osin hallintaansa yksipuolisella ilmoituksella tarpeen mukaan myös kesken vuokrakauden. Lisäksi voitaneen tarjoajan kanssa neuvotellaan huutokaupan jälkeen maan kasvukuntosopimuksesta, jolla pyritään sopimaan lohko-kohtaisista toimenpiteistä maan kasvukunnon ylläpitämiseksi ja parantamiseksi.

Peltolohkot suunnitellaan laitettavaksi huutokauppaan kahtena kohteena siten, että toisessa kohteessa huudetaan Luonnonmaalle sijoittuvien vajaan 13,5 hehtaarin lohkojen vuokraoikeudesta ja toisessa Soinisiin sekä Itä-Immasiin sijoittuvien reilun 16 hehtaarin lohkojen vuokraoikeuksista. Tällä pyritään siihen, että tarjolla on nykyajan maataloudelle riittävän suuria, kuitenkin lähellä toisiaan sijaitsevia peltoalueita kiinnostuksen herättämiseksi.

Huutokauppakohteiden tarjousajaksi ehdotetaan 30 vuorokautta. Huudettavissa on kohteen hehtaari-kohtainen vuosivuokra. Kohteet asetetaan tarjolle ilman pohjahintaa ja kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein tarjous.

Ennen kohteiden avaamista maankäyttöosasto tarkentaa Soinisten peltolohkojen rajauksen alustavien kosteikkosuunnitelmien perusteella. Mikäli kosteikkoa ei toteuteta, voidaan hyväksytyyn tarjouksen tekijän kanssa sopia myös poisjätettyjen peltolohkoalueiden sisällyttämisestä pellonvuokrasopimukseen.

Oheismateriaali:

- Pellonvuokrasopimuksen mallipohja
- Huutokauppaan asetettavat peltolohkot kartalla.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalın kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalın kaupunki asettaa julkiseen huutokauppaan Huutokaupat.comiin pellonvuokraoikeudet 10 vuoden vuokrakaudella yhteensä noin 30 hehtaarin suuruisille peltolohkoille, jotka sijaitsevat Luonnonmaalla, Soinisissa ja Itä-Immaisissa.
- Lohkot asetetaan huutokauppaan kahtena erillisenä kohteena siten, että huudettavissa on kohteen hehtaari-kohtainen vuosivuokra. Kohteet asetetaan tarjolle ilman pohjahintaa ja kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein tarjous.
- Lopullisen päätöksen peltolohkojen vuokraamisesta huutokaupan perusteella tekee Hallintosäännön mukaisesti tekninen lautakunta.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.